

JUIZO DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

EDITAL DE 1º e 2º LEILÃO ONLINE E INTIMAÇÃO, com prazo de 05 dias, extraído dos autos da Ação de Cobrança proposta pelo CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO MARAGATO que move em face de ESPÓLIOS DE LUCIA AMARAL DE SOUZA LIMA e FERNANDO DE SOUZA LIMA (processo nº 0316669-33.2012.8.19.0001), na forma abaixo:

O Dr. JOSIMAR DE MIRANDA ANDRADE, Juiz de Direito na vigésima vara cível da Comarca da Capital, FAZ SABER aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, especialmente a **ESPÓLIOS DE LUCIA AMARAL DE SOUZA LIMA e FERNANDO DE SOUZA LIMA, através de seu inventariante Paulo Fernando Amaral de Souza Lima**, que no dia **19/04/2023 às 14h, será aberto o 1º leilão Público, através da plataforma de leilões: www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, pelo Leiloeiro Público Rodrigo da Silva Costa, com escritório na Travessa do Paço nº 23, sala 602 – Centro – Rio de Janeiro – RJ, apregoado e vendido a quem mais der acima da avaliação, ou no dia **26/04/2023**, no mesmo horário e local, a partir de 50% do valor da avaliação do imóvel, o **2º leilão**, em consonância ao Art. 891, § único do CPC, será realizado na **“MODALIDADE ONLINE”**, o bem: **Apartamento 812, situado na Praia de Botafogo, 360, Botafogo, Rio de Janeiro**. A Praia de Botafogo é um dos principais cartões postais da cidade do Rio de Janeiro. Além da exuberante vista proporcionada pelas belezas naturais do local, o logradouro tem ocupação mista e é dotado de todos os serviços públicos disponíveis na região. Possui ainda forte vocação comercial, nele sendo encontrados inúmeras agências bancárias, academias, supermercados, clínicas, lojas de departamentos, Igreja, livrarias, hotéis, padarias, além de diversas lojas de variados segmentos comerciais. Destaca-se ainda, contribuindo para a valorização dos imóveis da região, a proximidade do Botafogo Praia Shopping e da estação do Metrô de Botafogo. Por fim e não menos importante, cumpre esclarecer que, nas proximidades da estação do Metrô de Botafogo, está localizada a região conhecida como “Baixo Botafogo”, região que se consolidou como um dos mais modernos polos gastronômicos da cidade do Rio de Janeiro. O imóvel em avaliação está localizado no trecho de grande valorização imobiliária, na mesma quadra do Botafogo Praia Shopping. O apartamento é composto por 3 (três) blocos de apartamentos, totalizando 286. O imóvel em questão está localizado em um prédio (duzentos e oitenta e seis) unidades autônomas. O imóvel avaliando corresponde a uma unidade autônoma do oitavo andar do bloco A do prédio. O bloco A é composto de 11 (onze) pavimentos, com 11 (onze) apartamentos em cada pavimento, totalizando 121 (cento e vinte e um) apartamentos nesse bloco da edificação. O bloco possui 04 (elevadores) elevadores para atendimento às unidades autônomas. O apartamento 812, objeto da lide, é em pavimento único e dividido em sala, 2 quartos (1 do tipo suíte), cozinha, área de serviço e banheiro social, além de dependências. O apartamento não tem direito à vaga de garagem. O apartamento tem 59m2 de área edificada. Considerando a área equivalente de construção de 59,0 m², bem como as considerações e correções constantes do Anexo I deste Laudo Pericial, chega-se ao valor de comercialização do imóvel, referido a janeiro de 2023, de **R\$ 515.060,56****

(quinhentos e quinze mil, sessenta reais e cinquenta e seis centavos). De acordo com a certidão de ônus reais do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, sob a matrícula nº 41984, em nome dos Devedores, e que o imóvel é foreiro a União, as famílias Régis Oliveira e Koenig. **DÉBITOS FISCAIS/TAXAS DO IMÓVEL: 1) IPTU** (inscrição municipal 06958045) – há débitos de R\$ 23.409,07, mais acréscimos legais; **2) TAXA DE INCÊNDIO** (CBMERJ Nº 3271657) – o referido imóvel apresenta débitos de Taxa de Serviços Estaduais de Prevenção e Extinção de Incêndios no valor total de R\$ 456,64; **3) DÉBITO CONDOMINIAL** – monta em R\$ 313.370,99, conforme planilha datada de março de 2023. *O imóvel será vendido livre e desembaraçado de débitos de CONDOMÍNIO, IPTU e taxas, de acordo com o parágrafo único do Art. 130 do CTN. Os créditos que recaem sobre o imóvel, inclusive os de natureza propter rem, serão sub-rogados sobre o preço da alienação, sendo observada a ordem de preferência, conforme preceitua o § 1º, do artigo 908, do Código de Processo Civil.* As certidões exigidas pela Consolidação das Normas da Corregedoria Geral da Justiça, e os débitos atualizados de Condomínio, IPTU e Taxas serão anexados nos autos. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). **DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores: no site do leiloeiro www.rodrigocostaleiloeiro.com.br, e, no site sindicatodosleiloeirosrj.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC. **DA PARTICIPAÇÃO/CADASTRAMENTO:** Os interessados em oferecer lances deverão com antecedência de 24 horas do leilão, realizar o cadastro pessoal na plataforma (www.rodrigocostaleiloeiro.com.br), anexando os documentos exigidos no contrato de participação (disponível no site), ficando sujeito à aprovação e habilitação. **REPRESENTAÇÃO NA ARREMATACÃO:** Os Representantes Legais deverão no ato do cadastramento anexar procuração, sendo a outorgante pessoa jurídica, incluir o contrato social da empresa. **CONDIÇÕES DE VENDA:** A plataforma estará disponível ao recebimento dos lances com no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência do início do leilão. Os interessados poderão previamente enviar seus lances, não sendo passível de desistência após oferecido o lance. **No dia e hora marcados para a abertura do leilão, serão captados lances por até 03 (três) minutos** (arts. 21 e 22 da Resolução 236/2016 CNJ). O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado, verificar suas condições, antes das datas designadas para a alienação. As despesas e os custos (ITBI, registros e o que mais se fizer necessário) relativos à transferência patrimonial dos bens correrão por exclusiva conta do arrematante. **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO - À VISTA:** (artigo 892 do NCPC). O arrematante deverá efetuar o pagamento de 30% caução em 24 horas após o encerramento do leilão e o restante em até 15 dias através de guia de depósito judicial (boleto bancário) a ser emitido pelo Leiloeiro Oficial em favor do Juízo sob pena de desfazimento da arrematação. Ficam cientes os interessados, que a arrematação será efetivada mediante o pagamento do sinal/integral e a comissão do leiloeiro, no prazo de 24 horas. Decorrido tal prazo sem a comprovação de tais pagamentos, será aproveitado o lance anterior e submetido a apreciação do juízo, consoante art. 26 da Resolução 236/16 do CNJ. **DO PAGAMENTO PARCELADO** (artigo 895 do NCPC): Os interessados em adquirir o bem penhorado em prestações poderão

apresentar: (I) até o início do primeiro leilão, proposta para aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; (II) até o início do segundo leilão, proposta para aquisição do bem por valor que não seja considerado vil, ou seja acima de 50% da avaliação. A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com as devidas correções monetárias, por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis (art. 895, §1º, do CPC). A proposta deverá ser encaminhada por escrito ao e-mail: leiloeiro@rodrigocostaleiloeiro.com.br e/ou anexado nos autos, a qual será submetida ao juízo. A apresentação de proposta parcelada não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (art. 895, §7º, do CPC).

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO E DE SEU PAGAMENTO: O arrematante deverá pagar no ato da arrematação o percentual de 5% ao leiloeiro a título de comissão sobre o preço da arrematação do imóvel (na forma de pagamento a vista e parcelado), a qual não está incluída no valor do lance, por meio de transferência bancária ou outro meio a ser indicado pela próprio Leiloeiro. Decorridos os prazos sem que o arrematante tenha realizado os pagamentos acima informados, o leiloeiro comunicará de imediato ao juízo, para que sejam aplicadas as devidas sanções, ficando impedido o arrematante de participar dos leilões realizados pela plataforma do leiloeiro. Faço constar que o art. 358 do Código Penal tipifica como fraude a arrematação judicial qualquer um que impedir; perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem. **DO PAGAMENTO DAS CUSTAS JUDICIAIS:** O arrematante deverá pagar as custas judiciais referente a arrematação (1% da arrematação, mas limitado a R\$ 523,52), carta de arrematação e expedição de mandado de imissão de posse, caso seja necessário. **DA INTIMAÇÃO POR EDITAL:** Fica o Executado INTIMADO por intermédio do presente Edital de Leilão, suprindo assim a exigência contida no artigo 889, I, V do NCPC. Dado e passado, Rio de Janeiro, aos dois dias do mês de março de dois mil e vinte e três. Eu, Flavio Plastina Cardoso, titular do cartório, o fiz digitar e subscrevo. Dr. Josimar de Miranda Andrade – Juiz de Direito.